

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Greifswald

### Helle und bezugsfertige 2 Raumwohnung am Wall in Greifswalder Innenstadt



Objekt-Nr. OM-410596

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **189.900 €**

Ansprechpartner:  
F. Neumann

17489 Greifswald  
Mecklenburg-Vorpommern  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, direkt an der historischen Stadtmauer Greifswalds zu wohnen. Das hier angebotene Objekt Hirtenstraße 13 ist eine von 18 Wohneinheiten in der Eigentumswohnanlage samt vermieteter Gewerbeeinheit entlang des Stadtwalls. Die freie Wohnung liegt im Erdgeschoss mit ebenerdigen eigenem Zugang und wurde kürzlich vom Eigentümer renoviert. Sie ist somit sofort bezugsfertig. Das Objekt in einmaliger Lage zeichnet sich durch einen ansprechenden Grundriss aus, der sich aufteilt in einen Eingangsbereich, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit großen ebenerdigen Fenstern und Blick auf den Wall, separate Küche und separates Schlafzimmer. Die großen Fenster sorgen für helle Räume und einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Die Wohnung verfügt über ein Gäste-WC und ein modernes Dusch-Bad.

Ebenfalls von der Hirtenstraße aus zugänglich sind Gemeinschaftsfahrradräume. Das gesamte Mehrfamilienhaus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Wohnanlage ist an das örtliche Fernwärmenetz angeschlossen.

## Ausstattung

- o Baujahr 1994
- o Fenster erneuert 2012
- o Energieversorgung über das Fernwärmenetz
- o Exklusive Lage am Wall entlang der historischen Stadtmauer
- o Einwandfreier Gesamtzustand
- o Umfangreiche Renovierung mit neuem Boden in allen Räumen, neue Sanitärobjekte und Armaturen sowie neu gefliesten Bädern

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Verkauf provisionsfrei.

## Lage

Die Hirtenstraße 1 bis 14 ist eine verkehrsberuhigte Nebenstraße im Altstadtkern der Universitäts- und Hansestadt Greifswald. Die Lage am Wall, dem grünen Erholungsstreifen entlang der alten Befestigungsanlage, verbindet zentrale Innenstadtlage mit einem besonderen Ambiente. Nur wenige Gehminuten trennen das Objekt vom Greifswalder Marktplatz, kulturellen und universitären Einrichtungen, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten. Der Bahnhof mit dem Zentralen Busbahnhof ist ebenfalls in nur wenigen Gehminuten direkt erreichbar. Der Wall lädt zu Spaziergängen und Erholung ein. Das Objekt besticht durch die gelungene Verbindung von historischem Design und zeitgemäßen Wohnstandards. Die Ausstattung ist hochwertig und bietet modernen Komfort, ohne den historischen Charakter der Umgebung zu beeinträchtigen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hirtenstraße



# Exposé - Galerie



Helles Wohnzimmer



Individueller Schnitt

# Exposé - Galerie



Küche mit Fenster



Schlafzimmer mit Wallblick

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Modernes Badezimmer



# Exposé - Galerie



Einmalige Lage in der Altstadt



Privater Eingang



# Exposé - Galerie



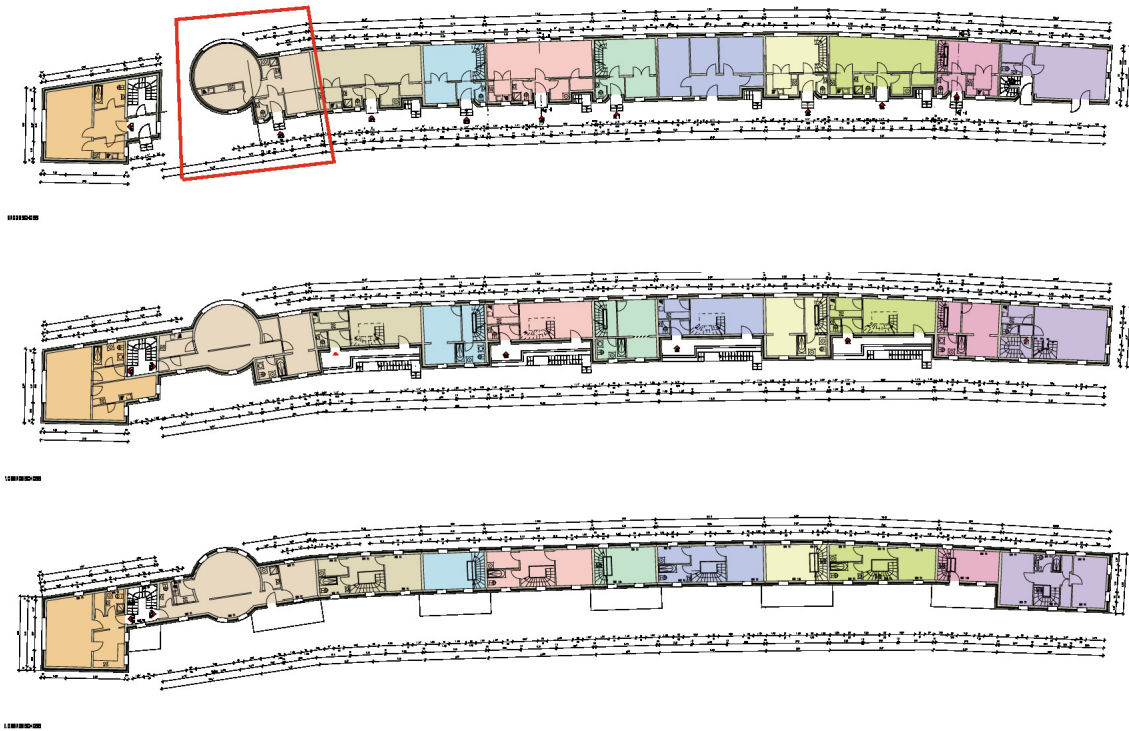
Außenbereich



Fahrradraum



# Exposé - Grundrisse



Wohn- und Geschäftshaus | Hirtenstraße 1-14 | 17489 Greifswald

17